

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 73 (1998)

Heft: 5

Artikel: Bestehendes neu bauen

Autor: Burri, Bruno

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106603>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 21.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

BESTEHENDES NEU BAUEN

Noch in den ersten 90er Jahren hatte jede Wohnung an jeder Lage und in (fast) jedem Zustand eine Nachfrage gefunden. Die seither anhaltende Rezession hat zu einer gedämpften Wohnungsnotwendigkeit geführt. Heute weist der Kanton Zürich einen Leerwohnungsbestand von gut einem Prozent aus. Dies allein ist kein Krisenzeichen. Zum Nachdenken Anlass – vor künftigen Bauvorhaben – geben allerdings einige Tendenzen:

- Die Bevölkerung wird langsamer wachsen. Zudem ist mit einer rückläufigen Zuwanderung von ausländischen Personen zu rechnen, was langfristig sogar einen Rückgang der Bevölkerungszahlen zur Folge haben kann.
- Die Bevölkerungsstruktur wird sich in den nächsten Jahren derart entwickeln, dass der Anteil der Personen zwischen 20 und 30 Jahren abnehmen wird. Diese Bevölkerungsgruppe umfasst jenen Teil, der erstmals einen eigenen Haushalt gründet und jeweils den Hauptteil der Zusatznachfrage ausmacht.
- Die Altersstruktur (die Gesamtbevölkerung altert zunehmend) bringt infolge von Sterbefällen oder Umzug in Altersheime einen wachsenden Anteil an frei werdenden Wohnungen mit sich.
- Die stagnierende oder abnehmende Kaufkraft der Haushaltungen bremst die Nachfrage nach mehr Wohnraum. Jugendliche verbleiben tendenziell länger im Haushalt ihrer Eltern.
- Der Rückgang der Haushaltgröße, die Tendenz hin zu Haushalten mit nur einer oder zwei Personen ist der einzige Faktor, der langfristig eine wachsende Nachfrage auslösen wird.

NUR TEILWEISE WOHNUNGSÜBERSCHUSS
Aus dieser Aufzählung den Schluss zu ziehen, es bestehe kein Bedarf an neuen Wohnungen, wäre falsch. Eine kürzlich veröffentlichte Studie* kommt unter Berücksichtigung der oben erwähnten Tendenzen zur Aussage, dass im Kan-

ton Zürich pro Jahr eine Zusatznachfrage von 2500 bis 3500 Wohnungen bestehen wird. Vorausgesetzt, die Baugenossenschaften trachten danach, ihren Anteil am Gesamtbestand der Wohnungen nur zu halten, besteht also weiterhin ein Bedarf. Diese Ansicht bestätigt der Chef des Amtes für Wohnbauförderung (heute Fachstelle für Wohnbauförderung), Christian Caduff, im Vorwort der Studie: «Trotz der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist in vielen Gemeinden das Wohnungsangebot für finanziell schwache Familien und Personen nach wie vor zu klein.»

ERSETZEN VON BESTEHENDER BAUSTANZ Jedes Jahr werden in den Genossenschaften umfangreiche Unterhaltsarbeiten oder Renovationen an den bestehenden Wohnungen ausgeführt. Dieser Umstand wirkt sich dämpfend auf den Bau von Neubauungen. Eine Renovation der Bausubstanz vermag diese für die nächsten Jahre wertmäßig zu erhalten. Eine Antwort auf veränderte Bedürfnisse ist sie allerdings nicht. Die Grundrisse bleiben auf die Verhältnisse ausgerichtet, wie sie vor 40 oder 50 Jahren sinnvoll und notwendig waren. Die Folge davon ist, dass sich viele Wohnungen mit drei kleinen Zimmern heute fast nicht mehr an eine Familie vermieten lassen. Die Autoren der Studie kommen zum Schluss, dass «längerfristig auch eine Entwicklung zu einem verstärkten Ersatz bestehender Bauten» notwendig wird. Ersatzneubauten drängen sich auch dann auf, wenn infolge von fehlenden Rückstellungen die Mieten nach einer Renovation über die Marktpreise zu liegen kämen. Eine Empfehlung in diesem Sinne hat Rolf Sibler im Vorwort zum Jahresbericht 1997 der Sektion Zürich SVW abgegeben: «Die Vorstände und Baukommissionen sind daher vermehrt gefordert, alle Möglichkeiten abzuklären und, eventuell auch einmal entgegen den Wünschen der alten Mieter, neue zukunftsträchtige Lösungen (Grundrissveränderungen, Abbruch und Neubau) zu beschliessen.»

BRUNO BURRI

Entwicklung der Wohnbautätigkeit (Durchschnitt pro Jahr)					
	TREND	bisherige Entwicklung	«Gemässigt expansive Entwicklung»	«Moderate Entwicklung»	«Stagnierende Entwicklung»
NEUBAUTEN	↓	Ø1986–1995 5796	Ø1996–2010 5500	Ø1996–2010 3810	Ø1996–2010 2280
RENOVATIONEN	↗	Ø1986–1995 16455 ¹	Ø1996–2010 19900	Ø1996–2010 19230	Ø1996–2010 18560
UMBAUERGEWINNE	↗	Ø1986–1995 446	Ø1996–2010 750	Ø1996–2010 570	Ø1996–2010 380
ABBRUCHVERLUSTE	↑	Ø1986–1995 277	Ø1996–2010 500	Ø1996–2010 380	Ø1996–2010 270
Entwicklung der Nachfrage nach Eigentum					
EIGENTUMSQUOTE	↗	1990 20,8%	1995 21,4%	2000 22,0%	2005 22,2%
		2010 22,3%			

© Statistisches Amt des Kantons Zürich ¹ Schätzung

* Der Wohnungsmarkt im Kanton Zürich 1996–2010, Zürich, März 1998. Hg. Amt für Wohnbauförderung des Kantons Zürich.

Zu beziehen für 20 Franken bei: Zürcher Daten Service, c/o Statistisches Amt des Kantons Zürich, Bleicherweg 5, 8090 Zürich. E-Mail statistik@zh.ch.